



**PUTUSAN**  
**Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Liderson Djundjang**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Antang Kalang IV No.10 A RT. 001/011, Kelurahan Langkai, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, pekerjaan pensiunan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pua Hardinata, S.H., dan Frans Yodi, S.H., Advokat beralamat di Jalan Nuri Nomor 4, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya dibawah No. 129/III/2022/SK/PN Plk tanggal 21 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Elsiana**, pekerjaan PNS, alamat di Jalan Kalibata Induk Gang Aska 8 Nomor 4 Nomor 190, RT 003, RW 011, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Juhu Permana**, pekerjaan PNS, alamat di Jalan Pelita IV / Gang Gloria Nomor 42, RT.027/ RW 004, Kelurahan Hilir Sper, Dusun Selatan, Kabupaten Barito Selatan, NIK KTP 6204060212730002, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Deni Setiawan**, pekerjaan PNS, alamat di Jalan Asam, RT 042, Kelurahan Buntok Kota, Kecamatan Dusun Selatan Kabupaten Barito Selatan, NIK KTP 62040661506750001, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Tedy Gunawan**, pekerjaan swasta, alamat di Jalan RTA Milono Km.3,5 Nomor 190 RT.003 RW 01, Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, NIK KTP 6271030212770003, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Erasma Arpete Nilam**, pekerjaan pensiunan PNS, alamat di Jalan Kenari II, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tergugat II, III, IV dan V** dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- Fidelis Harefa, S.H.,
- Bama Adiyanto, S.H.,
- Aprianus Harefa, S.H.,
- Romondus Romi, S.H.,

Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Firm "KAIIROS" yang beralamat dan berkantor di Jalan Ahmad Yani No. 10 D, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 249/LFK/SK.PDT/III/2022 tanggal 24 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya dibawah No. 147/III/2022/SK/PN Plk tanggal 29 Maret 2022;

6. **Reny Ramona Tambunan, S.H., Mkn**, pekerjaan / jabatan Notaris, berkedudukan di Jalan Tamanggung Tilung No.08, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
7. **Iwan Tjoesanto**, pekerjaan swasta, alamat di Jalan RTA Milono Km 3,5 (Toko Gemilang), Kelurahan Menteng, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
8. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya**, berkedudukan di Jalan Mayjen DI Panjaitan Nomor 10, Kota Palangkaraya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maria Isabella, S.H., M.Si., Heri Paskarianto, S.ST., M.A.P., Ali Qomaruddin, S.H., Dinda R. Azizan Sholikhah, S.H., Sony Gusti Anasta, S.H., Dano Susetyo Arong dan Riza Febryati, kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil/ Aparatur Sipil Negara atau PPNPN pada Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 270/SKU-MP.02.02/III/2022 tanggal 18 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya dibawah No. 153/III/2022/SK/PN Plk tanggal 30 Maret 2022, sebagai **Turut Tergugat III**;

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 15 Maret 2022 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa suami Tergugat I (Ady Ariady Alm), Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah anak Kandung dari Arpina Nilam (Alm) dan Ellendy Durut,BA (Alm) dan Tergugat V Erasma Arpete Nilam adalah adik kandung dari Arpina Nilam;
2. Bahwa Ellendy Durut,BA semasa hidup sangat mengetahui isterinya Arpina Nilam (saudara sepupu Penggugat) meminta bantuan untuk mengurus tanah beserta bangunanya terletak di Jalan RTA Milono Km.3,5 Nomor 190 RT.003 RW 011, yang ketika itu masih berstatus tanah negara (belum didaftarkan haknya di BPN), Penggugat diberi kuasa untuk mengurusnya dengan surat kuasa dan Surat pernyataan tanggal, 01 Oktober 2013 yang kemudian pasca meninggal dunia Ellendy Durut,BA dilakukan pembaharuan /diperbaharui dengan Surat Kuasa tertanggal, 23 Mei 2015 dari Arpina Nilam yang di weemeking di Notaris Palangka Raya R.A. Setiyo Hidayati,SH,MA;
3. Bahwa mengingat status tanah belum didaftarkan haknya di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, maka dalam Surat Kuasa tanggal,23 Mei 2015 Penggugat diberi kewenangan oleh Arpina Nilam dengan klausul untuk hal -hal sebagai berikut:
  - 3.1. Menghadap Notaris dan PPAT, Kelurahan, Kecamatan dan badan pertanahan nasional Kota/ Provinsi dan Dispenda untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas sebidang tanah berdasarkan foto copy Surat Pernyataan menggarap tanah Nomor 259/Pem/VI/1980 tanggal, 8 Nopember 1980 sampai selesai pengurusannya menjadi Sertipikat dengan biaya –biaya yang ditanggung oleh penerima kuasa (Penggugat);
  - 3.2. Kepada pemegang kuasa diberikan jasa pengurusan (butir 1) sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga jual kedua bidang tanah /pekarangan Jalan RTA Milono Km 3,5 Palangka Raya;
  - 3.3. Menjadi mediator untuk menawarkan dan menjual kepada calon pembeli kedua bidang tanah /persil tersebut;
  - 3.4. Mengurus dan menyelesaikan surat-surat pengikatan akta jual beli dalam hal-hal yang berkaitan dengan proses jual beli dengan calon pembeli;
  - 3.5. Bagian dari surat ini berupa:
    - Surat Kuasa dan surat pernyataan tanggal, 01 Oktober 2013;



- Surat Keterangan kematian;
  - Surat Keterangan ahli waris;
4. Bahwa Penggugat mengurus peningkatan status tanah dari Surat Pernyataan Penggarap Tanah Negara tertanggal, 6 Nopember 1980 An. Ellendy Durut,BA dipecah menjadi 2 (dua) Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14019 An. Ellendy Durut seluas 2.189 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13991 An. Apina Nilam seluas 2.389 M2 lokasi,letak tanah Jln. RTA Milono Km.3,5,Kelurahan Menteng Kota Palangka Raya, seluruhnya biaya ditanggung Penggugat dengan dasar kuasa pada butir 2 (dua) diatas berbunyi: Kepada pemegang kuasa (maksud Penggugat) diberikan jasa pengurusan (butir 1) sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga jual kedua bidang tanah /pekarangan Jalan RTA Milono Km 3,5 Palangka Raya, Sehingga Penggugat dalam pengurusan Surat Pernyataan Tanah (SPT) di Kelurahan maupun Kecamatan hingga pengukuran bidang tanah untuk terbitnya kedua Sertipikat Hak Milik (SHM) biaya-biaya dikeluarkan seluruhnya oleh Penggugat sebagai berikut:

**Tabel 1**

No	PENGELUARAN UANG TAHUN 2013		
	Jenis	Jumlah	Total
1	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 430.281,-	
2	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 415.275,-	
	Total Pengeluaran Uang 2013	-	Rp.845.556,00

**Tabel 2**

No	PENGELUARAN UANG TAHUN 2014		
	Jenis	Jumlah	Total
1	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 410.275,-	
2	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 410.275,-	
3	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 412.775,- -	
4	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 410.275,-	
5	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 820.800,-	
6	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 463.125,-	
7	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 820. 800,-	
8	Pembayaran Pajak Daerah	Rp.4.186. 080,-	
9	Pembayaran Pajak Daerah	Rp.2.361.938,-	
10	Pembayaran Pajak Daerah	Rp.4.186.080,-	Rp.14.482.423,00



Tabel 3

No	PENGELUARAN UANG TAHUN 2015		
	Jenis	Jumlah	Total
1	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 636.816,-	
2	Pembayaran BPHTB a/n Arpina Nilam	Rp. 14.457.600,-	
3	Pembayaran BPHTB a/n Ellendy Durut,BA	Rp. 54.715.455,-	,
4	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 260.000,-	
5	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 415.275,-	
6	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 721.381,-	
7	Pembayaran Pajak PBB	Rp. 460.800,-	
8	Pembayaran Pajak Daerah	Rp. 721.381,-	
9	Pembayaran Pajak Daerah	Rp. 460.800,-	
10	Pembayaran Pajak Daerah	Rp. 721.381,-	
11	Biaya resmi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah	Rp. 20.000.000,-	
	Total Pengeluaran uang 2015	-	<b>Rp.92.388.708,00 -</b>

Jumlah pengeluaran sesuai tabel 1,2 dan 3 diatas berjumlah Rp. 107.716.687,00 - (Seratus Tujuh juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah koma enam ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang nyata nyata dikeluarkan Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, II, III dan IV (ahliwaris Ellendy Durut dan Arpina Nilam), Sehingga cukup beralasan Penggugat menuntut ganti kerugian materil dan In Materil dibawah ini:

a. Kerugian Materil:

Pengeluaran Penggugat sesuai tabel 1,2 dan 3 diatas berjumlah Rp. 107.716.687,-(Seratus Tujuh juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) yang nyata nyata ditalangi Penggugat yang tidak dibayar oleh Tergugat I, II, III dan IV (ahliwaris Ellendy Durut dan Arpina Nilam) ditambah (+) dengan jasa pengurusan sebesar 10 % x nilai transaksi jual tanah sebesar Rp.8.500.000.000,00 = Rp. 850.000.000,- ditambah (+) Rp.107.716.687,- = Rp.957.716.687,- (Sembilan ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus enam belas juta koma enam ratus delapan puluh tujuh rupiah);



b. Kerugian In Materiil:

Penggugat merasa malu sebagai orang tua dengan kalangan keluarga yang dipermainkan oleh sikap Tergugat I,II, III dan IV, sehingga harga diri Penggugat tidak dipercaya seolah-olah meminta-minta tanpa suatu alasan dan dasar hak, padahal Penggugat yang banyak membantu dan mengeluarkan biaya yang nyata-nyata (materil) sejak tahun 2013,2-14 dan 2015 untuk dana talangan pengurusan biaya pengurusan Sertipikat Hak Milik (SHM),Notaris dan Pajak PBB maupun Biaya Perolehan Hak AtasTanah dan Bangunan (BPHTB), Sehingga untuk memulihkan nama baik Penggugat sesuai kepantasan, kewajaran dan kepatutan tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000, (Satu Milyar) yang harus dibayar Tergugat I, II,III dan IV kepada Penggugat;

5. Bahwa setelah meninggal dunia Arpina Nilam dan tanah yang ditawarkan Penggugat sesuai Surat Kuasa tertanggal,23 Mei 2015 Penggugat kepada calon pembeli,akan tetapi ahliwaris Arpina Nilam (Tergugat I s/d IV) ambil alih dan mendepak Penggugat, Padahal Penggugat sudah banyak mengeluarkan biaya pengurusan dari status tanah negara untuk didaftarkan menjadi tanah Hak Milik (SHM) dari Kelurahan, Kecamatan hingga Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya (Turut Tergugat III), Namun setelah lakunya penjualan 2 (dua) bidang tanah yang diurus Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14019 An. Ellendy Durut seluas 2.189 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13991 An. Arpina Nilam seluas 2.389 M2 yang lokasinya terletak di Jln. RTA Milono Km.3,5, Kelurahan Menteng yang dibeli Turut Tergugat II (IWAN TJIOESANTO), Namun komitmen dalam Surat Kuasa dari Arpina Nilam semasa hidup (isteri Alm. Ellendy Durut) tertanggal 23 Mei 2015 dihadapan Notaris R.A. Setiyo Widayati,SH,MH yang disetujui oleh para ahliwaris dengan legalisasi Nomor 4369/L/SH/2015 tanggal 23 Mei 2015, tanpa diberikan jasa pengurusan (10 % (Sepuluh persen) dari transaksi jual beli yang menurut pengakuan Tergugat III (Deni Setiawan) harganya sebesar Rp. 8.500.000.0000,00 (Delapan Milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa karena penjualan 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14019 An. Ellendy Durut seluas 2.189 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13991 An. Arpina Nilam seluas 2.389 M2 yang lokasinya terletak di Jln. RTA Milono Km.3,5, Kelurahan Menteng yang dibeli Turut Tergugat II (IWAN TJIOESANTO) untuk perluasan Toko Gemilang (penjualan Bahan Bangunan), Penggugat merasa dirugikan karena tidak dibayarkannya jasa pengurusan (10 % (Sepuluh persen) dari transaksi Rp. 8.500.000.0000,00 (Delapan Milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang telah disepakati dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arpina Nilam semasa hidup dengan Surat Kuasa tertanggal 23 Mei 2015 (Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 01 Oktober 2013);

7. Bahwa dalam peralihan hak dengan Akte Jual Beli (AJB) dari Tergugat I, II, III dan IV kepada Turut Tergugat II (Iwan Tjoesanto) dilakukan dihadapan Notaris Palangka Raya RENY RAMONA TAMBUNAN,SH,Mkn (Turut Tergugat I) sangat mengetahui bahwa pengurusan sebelumnya Surat Kuasa tertanggal 23 Mei 2015 (Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 01 Oktober 2013) dihadapan Notaris Palangka Raya R.A. Setiyo Hidayati,SH,MH, Namun karena nilai jual harga tanah cukup fantastis, sehingga nilai pembayaran jasa Notaris menggiurkan dan harga bemegoisasi untuk mempermainkan penurunan nilai jual yang berujung minimnya setoran Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Pendapatan (PPn), indikasi kuat inilah ada unsur persekongkolan Tergugat I, II, III dan IV dengan Turut Tergugat II (IWAN TJIOESANTO) dan Turut Tergugat I (Notaris RENY RAMONA TAMBUNAN,SH,Mkn) yang didukung perekayasa oleh ERASMA ARPETE NILAM (Tergugat V) yang banyak berperan dalam transaksi jual beli tanah a quo dan menikmati uang hasil penjualan tanah a quo;
8. Bahwa Penggugat dipandang cukup beralasan menggugat para Tergugat dan ada kekuatiran bahwa Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya) telah memproses baliknama atas 2 (dua) bidang/ persil tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14019 An. Ellendy Durut seluas 2.189 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13991 An. Arpina Nilam seluas 2.389 M2 yang lokasinya terletak di Jln. RTA Milono Km.3,5, Kelurahan Menteng, Kota Palangka Raya kepada IWAN TJIOESANTO (Turut Tergugat II) atau nama orang tertentu yang ditunjuk, sehingga Penggugat mohon kehadiran Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar Turut Tergugat III menunda baliknama terhadap 2 (dua) bidang persil tanah a quo tersebut;
9. Bahwa Tergugat I (isteri sah.Ady Ariady Alm),Tergugat II (Juhu Permana), Tergugat III (Deni Setiawan) dan Tergugat IV (Tedy Gunawan) dan Tergugat V (ERASMA ARPETE NILAM) adalah yang menerima harga atas penjualan 2 (dua) bidang / persil tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 14019 An. Ellendy Durut seluas 2.189 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13991 An. Arpina Nilam seluas 2.389 M2 yang lokasinya terletak di Jln. RTA Milono Km.3,5, Kelurahan Menteng, Kota Palangka Raya berkewajiban untuk membayar jasa pengurusan (butir 1) sebesar 10 % (sepuluh persen) x nilai transaksi sebesar Rp. 8.500.000.0000,00 (Delapan Miliar lima ratus juta rupiah) = Rp. 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng sesuai dengan kesepakatan Arpina Nilam semasa hidup dan para waris (suami Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan dan hal hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua /Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

- 1). Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- 2). Menyatakan Ady Ariady Alm, Juhu Permana, Deni Setiawan dan Tedy Gunawan adalah ahli waris dari Ellendy Durut dan Arpina Nilam;
- 3). Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kuasa tertanggal 23 Mei 2015 (Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 01 Oktober 2013) antara Arpina Nilam semasa hidup (Ibu kandung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) dengan Penggugat;
- 4). Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) tidak melaksanakan Kesepakatan dalam Surat Kuasa tanggal, 23 Mei 2015 antara Arpina Nilam dengan Penggugat;
- 5). Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kerugian yang nyata-nyata dikeluarkan Penggugat untuk menalangi pembiayaan sesuai tabel 1,2 dan 3 posita diatas berjumlah Rp. 107.716. 687,- (Seratus Tujuh juta tujuh ratus enam belas ribu koma enam ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang tidak dibayar oleh Tergugat I, II, III dan IV (ahli waris Ellendy Durut dan Arpina Nilam) kepada Penggugat;
- 5). Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar jasa pengurusan (sucses fee) sebesar 10 % (sepuluh persen) x nilai transaksi jual beli tanah sebesar Rp. 8.500.000.000,00 (Delapan Milyar lima ratus juta rupiah) = Rp. 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) atau setara dengan penjualan riil dalam Akte Jual Beli (AJB) kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus;
- 6). Menghukum Tergugat I, II, III dan IV dan V untuk membayar kerugian In materiil seperti angka 4 sub b posita diatas sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar rupiah) kepada Penggugat;
- 7). Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwaangsoom) perhari lalai memenuhi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (InKraacht Van Gewijsde)
- 7). Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir beslag) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak Para Tergugat (tanpa terkecuali) yang dilakukan jurusita pengadilan Negeri Palangka Raya;
- 7). Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya
- 8). Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik sendiri sendiri atau bersama - sama untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila hukum/ Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (et aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V hadir kuasanya, Turut Tergugat III hadir kuasanya dan Tergugat I dan Turut Tergugat I hadir menghadap sendiri sedangkan pihak Turut Tergugat II tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hotma Edison Parlindungan Sipahutar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, kuasa Tergugat II, III, IV dan V dan kuasa Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

## **Jawaban Tergugat I**

1. Selama proses jual beli sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), saya selaku tergugat I tidak pernah berkomunikasi dengan tergugat II (Juhu Permana), tergugat III (Deni Setiawan), dan tergugat IV (Tedy Gunawan) yang merupakan ahli waris dari almarhumah Arpina Nilam dan almarhum Ellendy Durut terkait jual beli dua bidang tanah di Jalan RTA Milono Km 3,5. Saya juga tidak pernah berkomunikasi dengan pihak pembeli selaku tergugat II (Iwan Tjoesanto). Komunikasi kepada ahli waris Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia terkait proses jual beli hanya dilakukan oleh Notaris Reny Ramona Tambunan dan Deni Setiawan kepada anak kedua dari Ady Anady (Monica Adystia)
2. Saya selaku tergugat I tidak terlibat dalam aspek apapun dalam proses jual beli tanah. Karena saat penandatanganan AJB yang dilakukan dihadapan Notaris Reny Ramona Tambunan, hanya dihadiri dan ditandatangani oleh ahli waris dari Ellendy Durut dan Arpina Nilam:
  - a. Almarhum Ady Ariady diwakilkan oleh ahli waris beliau dalam hal ini diwakili oleh anak pertama dan anak kedua dari almarhum, yaitu Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia
  - b. Anak kedua, yaitu Juhu Permana
  - c. Anak ketiga, yaitu Deni Setiawan

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



d. Anak keempat, yaitu Tedy Gunawan.

3. Komunikasi terkait penjualan tanah antara Ade Christmas Oktaviahus dan Monica Adystia dengan Deni Setiawan, Juhu Pemana dan Tedy Gunawan dilakukan pada tanggal 6 Oktober 2021 yang juga merupakan hari penandatanganan AJB. Dalam pertemuan tersebut Deni Setiawan menjeaskan dua bidang tanah yang terletak di Jalan RTA Milono Km 3,5 akan dijual dengan harga sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) dan Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia selaku ahli waris akan menerima Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) alas penjualan tanah tersebut. Jadi, anak pertama dan anak kedua dan almarhum Ady Ariady, yaitu Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia hanya menandatangani AJB atas dua bidang tanah di Jalan RTA Milono Km 3,5 dengan nilai transaksi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga Milyar Kupiah) bukan seharga Rp 8.500.000.000,00 (delapan Milyar lima ratus Juta Rupiah) di kantor Notaris Reny Ramona Tambunan.
4. Sesuai dengan pembagian yang telah dilakukan oleh Deni Setiawan, Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia selaku ahli waris menerima Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) atas penjualan tanah berupa cek yang lalu dicairkan pada tanggal 18 Oktober 2021.

Didasarkan pada beberapa alasan ini, saya selaku tergugat I menolak tuntutan penggugat yang menyatakan bahwa tergugat 1 telah melakukan perbuatan ingkar janji atas penjualan dua bidang tanah yang terletak di Jalan RTA Milono Km 3,5. yang TERNYATA dijual dengan harga sebesar Rp 8.500.000.000,00, SEBENARNYA yang ditandatangani anak-anak saya selaku ahli waris ayahnya (Almarhum ADY ARIADY) di AJB hanya sebesar Rp. 3.000.000.000,00.

Untuk itu, saya selaku tergugat I dengan ini menyatakan bahwa **MENOLAK SELURUH GUGATAN** penggugat karena tidak pernah terlibat dalam hal jual beli ini, tidak pernah menghadiri penandatanganan AJB. tidak menandatangani AJB. serta tidak pernah menerima uang hasil dari transaksi jual beli tanah ini.

**Jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V**

**DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

I. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I dalam perkara a quo.

1. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" (Civil Procedural Law regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision) Cetakan ke 9 halaman 438 menjelaskan pengertian error in persona sebagai berikut:  
"Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exceptio in persona"

*Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk*



2. Mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", penerbit Sinar Grafika, halaman 114 menyatakan:  
"Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat"
3. Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan:  
"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa Elsiana, Tergugat I, dahulu adalah istri dari Alm. Ady Ariady, SE. Namun, pada tanggal 1 Januari 2008, sebelum Alm. Ady Ariady, SE meninggal dunia, Tergugat I telah menyatakan secara tegas dalam surat pernyataan yang akan dijadikan bukti dalam perkara *a quo* sebagai berikut:  
*"Terhitung sejak tanggal 1 Januari 2008, Ady Ariady bukan suami saya yang sah lagi, sehingga apapun yang terjadi berhubungan dengan yang bersangkutan bukan menjadi hak dan tanggung jawab saya lagi. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya."*  
Setelah membuat pernyataan tersebut di atas, Tergugat I meninggalkan Alm. Ady Ariady, SE dan menikah dengan laki-laki lain dan telah dinyatakan bukan bagian dari keluarga Alm. Adu Ariady, SE.
6. Bahwa Alm. Ady Ariady, SE adalah anak kandung dari pasangan suami istri Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam yang telah memberikan Surat Kuasa kepada Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2013. Objek tanah yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya merupakan waris dari Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam. Dalam hal ini, seandainya Alm. Ady Ariady, SE masih hidup, maka almarhum akan mendapat bagian hak waris. Hak waris tersebut bukan merupakan harta gono-gini antara Alm. Ady Ariady, SE dan Tergugat I. Lagi pula, Tergugat I telah menikah dengan orang lain sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat beralasan hukum bila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengatakan bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, sudah semestinya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanthelijke verklaard*).



II. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat V sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat V seperti yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita nomor 7 dan 9. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2177K/Pdt/1983 dengan tegas menyebutkan “untuk dapat diterimanya suatu gugatan, maka di antara Penggugat dan Tergugat harus terdapat adanya hubungan hukum”.
2. Bahwa perlu dipertegas tentang status dan kedudukan Tergugat V adalah saudara kandung dari Alm. Arpina Nilam. Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 30 Juni 2021, yang dimaksud Ahli Waris dari Alm. Arpina Nilam adalah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sedangkan Tergugat V tidak termasuk sebagai ahli waris dari Alm. Arpina Nilam.
3. Bahwa tidak masuknya Tergugat V sebagai Ahli waris maka Tergugat V bukan merupakan pihak yang berwenang atau mempunyai hak dalam proses jual beli tanah warisan dari Alm. Ellendi Durut dan istrinya Alm. Arpina Nilam, sehingga tidak tepat bilamana Tergugat V dijadikan pihak dalam perkara ini.
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat beralasan hukum bila Tergugat V mengatakan bahwa Penggugat telah keliru menarik dirinya sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, sudah semestinya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*.

1. Bahwa hubungan hukum antara Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam dengan Penggugat adalah hubungan Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa. Berdasarkan pasal 1813 KUHPdata salah satu sebab berakhimya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampunya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Jadi, berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal.
2. Bahwa karena Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam telah meninggal dunia, berdasarkan ketentuan hukum, kuasa yang pernah diberikan itu gugur demi hukum.
3. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan tegas mengatakan bahwa Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam selama hidup mereka, tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
1. Bahwa tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah sangat keliru.

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, sudah semestinya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanikelijke verklaard*).

## B. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

I. Bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas. Dalam perihal gugatannya, Penggugat menyebutkan Gugatan Cidera Janji (Wanprestasi). Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, suatu wanprestasi timbul dengan adanya perjanjian. Bila berbicara tentang perjanjian, maka harus terpenuhi syarat sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

1. Bahwa dokumen yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya, secara khusus pada Posita angka 2, adalah SURAT KUASA, bukan SURAT PERJANJIAN. Tanggal 01 Oktober 2013, Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam memberikan kuasa kepada Penggugat dengan lampiran pernyataan. Setelah Alm. Ellendi Durut meninggal dunia, SURAT KUASA diperbaharui pada tanggal 23 Mei 2015 dengan pihak pemberi kuasa adalah Alm. Arpina Nilam.
2. Bahwa seharusnya Penggugat bisa membedakan antara SURAT KUASA dan SURAT PERJANJIAN. Berdasarkan pasal 1813 KUHPerdara salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Jadi, berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal.
3. Bahwa karena Penggugat menggunakan SURAT KUASA sebagai dasar dalil gugatannya, sementara dalam perihal gugatannya disebutkan gugatan wanprestasi, maka gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet onvanikelijke verklaard*).

II. Bahwa objek gugatan Penggugat tidak jelas. Dalam perihal gugatannya, Penggugat menyebutkan Gugatan Wanprestasi. Akan tetapi, dalam gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan PERJANJIAN MANA yang menjadi objek Gugatan.

1. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991, tanggal 30 November 1993 yang menyatakan:  
"Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain..."
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun yang dapat

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menimbulkan prestasi berupa hak dan kewajiban di antara mereka. Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas hukum (legal standing) untuk menggugat (*Persona standi in judicio*) Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V.

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan perjanjian mana yang menjadi objek Gugatannya, baik perjanjian antara Penggugat dengan Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam, maupun perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V.

3. Bahwa oleh karena objek gugatan Penggugat tidak jelas dan terang disebutkan, sudah sepatutnya guatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanikelijke verklaard*).

III. Bahwa gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan hal-hal yang dinyatakan dalam posita dan diminta pada petitum.

1. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (Civil Procedural Law regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision) Cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan pengertian *error in persona* sebagai berikut:

"yang dimaksud dengan *obscur libel*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)."

2. Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan:

"Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*'een duidelijke en bepaalde conclusie'*, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

3. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak



*jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat Tabel 1 menyebutkan total pengeluaran uang pada tahun 2013 yaitu sebesar Rp 845.556,- untuk pembayaran Pajak PBB akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara rinci pajak PBB apa yang dibayarkan oleh Penggugat.
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat Tabel 2 menyebutkan pengeluaran uang untuk pengurusan dokumen pada tahun 2014 ada 2 yaitu 7 kali pembayaran pajak PBB dan 3 kali pembayaran pajak daerah, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara rinci pajak PBB dan pajak daerah apa, bulan berapa yang dibayarkan oleh Penggugat.
6. Bahwa dalam gugatan Penggugat Tabel 3 menyebutkan pengeluaran uang untuk pengurusan dokumen pada tahun 2014 terdiri dari 5 kali pembayaran Pajak PBB, 3 kali pembayaran pajak daerah, 2 kali Pembayaran BPHTB dan pembayaran ke notaris untuk pembuatan Akta Tanah, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara rinci pajak PBB apa, Pajak daerah apa dan pembayaran BPHTB yang dibayarkan oleh Penggugat.
7. Bahwa penggugat pada petitum gugatannya menyebutkan tentang sah berharga sita jaminan terhadap harta Para Tergugat tanpa memberikan rincian secara jelas harta apa yang akan ditetapkan dalam Sita Jaminan, karena barang yang dimohon agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan atau permohonan tersendiri secara jelas dan terperinci.
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa gugatan penggugat kabur. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankelijke verklaard*) karena *error in persona* dan *obscuur libel*.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pertama-tama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat serta bukti-bukti sebagaimana tertulis dalam gugatannya sepanjang yang menyangkut terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Para Tergugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V pada bagian Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa dalam Posita Penggugat No. 2, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V berpendapat sebagai berikut:

Hubungan kekeluargaan antara Alm. Arpina Nilam (Istri dari Ellendy Durut) dengan istrinya Penggugat (isteri dari Liderson Djundjang) adalah sepupu dari ibu Alm. Arpina Nilam (nenek dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV).
4. Bahwa dalam Posita Penggugat No. 2, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Adalah tidak benar bahwa Alm. Ellendy Durut meminta bantuan kepada Penggugat untuk mengurus tanah beserta bangunannya. Berdasarkan keterangan Alm. Arpina Nilam sewaktu hidup, yang sempat disampaikan kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugatlah yang sering datang ke rumah Alm. Ellendy Durut untuk sekedar mengobrol dan menawarkan diri untuk mengurus tanah milik Alm. Ellendy Durut yang belum bersertifikat.
5. Bahwa dalam Posita Penggugat No 3 pada poin 3.1, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Adalah tidak benar bahwa Penggugat menanggung sendiri semua biaya pembuatan sertifikat, karena pada tanggal 27 November 2014, Penggugat telah menemui Alm. Ellendy Durut untuk meminjam uang sebesar Rp.75.000.000., (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) di saksi oleh Alm. Arpina Nilam dan beberapa saksi lainnya dengan maksud untuk biaya Pembuatan sertifikat tanah. Peminjaman uang tersebut tercatat dengan baik dalam sebuah kwitansi.
6. Bahwa dalam Posita Penggugat No. 3 pada poin 3.1, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Disebutkan tentang Surat Kepemilikan atas sebidang tanah berdasarkan fotocopy Surat Pernyataan Menggarap tanah Nomor 295/Pem/VI/1980, akan tetapi dalam surat kuasa pertama tanggal 1 Oktober 2013 tertulis Surat Pernyataan Menggarap tanah Nomor 295/Pem/V-I/1980 dan pada Surat Kuasa yang diperbaharui pada tanggal 23 Mei 2015 justru tertulis Surat Pernyataan Menggarap tanah Nomor 295/Pem/V/1980, berdasarkan hal tersebut Para Tergugat mempertanyakan Surat Garap mana yang sebenarnya dipergunakan dalam proses pembuatan SHM ini, mengingat bahwa sejak diberikan kuasa pada 1 Oktober 2013 sampai dengan terjualnya tanah Penggugat tidak pernah memberikan update informasi pembuatan SHM tanah tersebut terkecuali saat menyerahkan kwitansi pembayaran pengurusan SHM di Notaris sebesar Rp 20.000.000,-.

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam Posita Penggugat No.3 pada poin 3.4, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Adalah tidak benar bahwa Penggugat yang mengurus jual beli tanah. Fakta yang sebenarnya adalah setelah pembaharuan Surat Kuasa tanggal 23 Mei 2015 sampai dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam menjual tanah yang dimaksud oleh Penggugat, Penggugat tidak terlibat sama sekali bahkan tidak pernah ada laporan terkait keseluruhan aktivitas dari Penggugat tentang adanya Penawaran atau jual beli tanah dari calon pembeli kepada para ahli waris Alm. Ellendi Durut dan Alm. Arpina Nilam.

8. Bahwa dalam Posita Penggugat No.4 mengulangi Posita 3.1, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Keseluruhan biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat bersumber dari uang Pinjamannya dari Alm. Ellendi Durut sebesar Rp.75.000.000., (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Pengeluaran dana yang telah dilaporkan oleh Penggugat kepada Ahli Waris untuk biaya Uang muka Pengurusan Proses Hak atas tanah yang terletak di jalan RTA. Milono Km.3,5 Palangka Raya hanya sebesar Rp.20.000.000., (Dua Puluh Juta Rupiah) dan disertai dengan Kwitansi tanggal 24 April 2015. Dari sisa uang Pinjaman Penggugat tersebut diatas sampai sekarang belum dikembalikan oleh Penggugat kepada Alm. Ellendi Durut maupun kepada Ahli waris.

Bahwa Keseluruhan rincian Pengeluaran Penggugat dalam gugatannya dari Tahun 2013, 2014 dan 2015 tentang biaya Pengeluaran Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Daerah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak jelas dan tidak pernah menyerahkan bukti-bukti rincian pengeluaran tersebut kepada Ahli waris sampai saat ini.

9. Bahwa dalam posita No.5, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Bahwa setelah para Ahli waris dari Alm. Ellendi Durut menunjuk Tergugat III sebagai kuasa dari ahli waris, maka Tergugat III kemudian mencari pembeli dan berhasil terhubung dengan Turut Tergugat II. Kemudian Turut Tergugat II mengirimkan orang kepercayaan a.n HAJI CARLO datang ke rumah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai perwakilan resmi dari Turut Tergugat II untuk menegosiasi harga dengan pihak pemilik tanah sehingga akhirnya terjadi kesepakatan. Maka, Turut Tergugat II segera memproses Akta Jual Beli dengan menunjuk RENY RAMONA TAMBUNAN, S.H. Mkn. (Turut Tergugat I) untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) di Palangka Raya, karena Notaris Turut Tergugat II berada di Banjarmasin.

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa menjawab posita Penggugat No. 6, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Setelah Alm. Arpina Nilam meninggal dunia, tidak ada lagi pembaharuan surat kuasa dari ahli waris. Berhubung karena Alm.Arpinia Nilam si pemberi kuasa sudah meninggal dunia maka, dengan sendirinya Surat Kuasa yang pernah dibuat gugur demi hukum sebagaimana diatur pada *Pasal 1813 KUHPerdara yaitu Pemberian kuasa berakhir dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa atau penerima kuasa dengankawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.*

11. Bahwa terhadap posita Penggugat No.7, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Tidak benar adanya persengkongkolan antara Turut Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena Tergugat II dan Tergugat III sudah melaksanakan dan melakukan kewajibannya untuk membayar Pajak Jual Beli sesuai dengan nilai jual dari tanah tersebut. Adapun besarnya pajak yang dibayarkan atas nama Ahli Waris Tergugat III sebesar Rp.36.111.300., (Tiga Puluh Enam Juta Seratus Sebelas Ribu Tiga Ratus Rupiah) dan Rp. 91.666.000., (Sembilan Puluh Satu Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah), dan atas nama Ahli Waris Juhu Perna sebesar Rp. 11.915.000., (Sebelas Juta Sembilan Ratus Lima Belas Ribu Rupiah), dan Rp. 45.833.000., (Empat Puluh Lima Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Rupiah).

12. Bahwa tidak benar Tergugat V ikut berperan atau terlibat dalam proses jual beli tanah milik Alm. Ellendy Durut Karena Tergugat V hanya saudara kandung dari Alm. Arpina Nilam dan bukan sebagai Ahli Waris. Proses jual beli dilakukan oleh Kuasa dari Ahli Waris yaitu Tergugat III sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 30 Juni 2021 yang isinya Menunjuk Tergugat III sebagai Kuasa Ahli Waris.

13. Bahwa dalam Posita Penggugat No.9 Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berpendapat sebagai berikut:

Berdasarkan *Pasal 832 KUHPerdara berbunyi: “ yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang – Undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Bila keluarga sedarah dan suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik Negara, yang wajib melunasi utang – utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu”.*

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



*Pasal 852 KUHPdata berbunyi: "Anak – anak atau keturunan – keturunan, sekalipun dilahirkan dan berbagai perkawinan, mewarisi harta peninggalan orang tua mereka, kakek dan nenek mereka, atau keluarga – keluarga sedara mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran terlebih dahulu. Mereka mewarisi bagian – bagian yang sama besarnya, kepala demi kepala, bila dengan yang meninggal mereka semua bertalian keluarga dalam derajat pertama dan masing – masing berhak karena dirinya sendiri; mereka mewarisi pancang demi pancang, bila mereka semua atas sebagian mewarisi sebagai pengganti"*

Bahwa berdasarkan pada pasal di atas, tidak benar dan tidak berdasar bahwa Tergugat V sudah menerima pembayaran penjualan tanah milik Alm. Ellendy Durut dan Alm. Arpina Nilam. Yang berhak dan menerima uang hasil jual beli adalah Para Ahli Waris Alm. Ellendy Durut dan Alm. Arpina Nilam.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mempunyai dasar hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### Jawaban Turut Tergugat III

##### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara a quo, terlebih dahulu Turut Tergugat III membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III. Selanjutnya Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara yang juga disampaikan pada hari Selasa tanggal 17 Mei 2022.
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat pada Petitum Gugatan dikarenakan:



II. Ingkar Janji (Wanprestasi)

Adapun tentang keterangannya bahwa sudah jelas kami mengikuti prosedur dan berdasarkan pendapat, J Satrio (Satrio: 1999, hal 122), Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. "Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Artinya sudah jelas bahwa jika telah melakukan Wanprestasi semua permasalahan dilibatkan kepada debitur, sesuai ketentuan hukum yang sudah berlaku.

Menurut Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Syarat-syarat yang sering kali dilupakan atau lalai, sengaja dilakukan oleh seorang debitur adalah tidak memenuhi sama sekalinnya persyaratan yang sudah disepakati, kemudian bisa saja terjadinya tidak tepat waktu dalam masa yang sudah ditentukan selama adanya kesepakatan yang sudah ditentukan dan bisa saja tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang sudah ditentukan.

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

1. Syarat materil, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.



Penyebab Terjadinya Wanprestasi Adanya Kelalaian Debitur. "Karena adanya kelalaian atau kesengajaan maka kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) karena perbuatannya itu dapat menimbulkan kerugian." Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

1. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
2. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
3. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas sudah jelas bahwa, siapa yang melakukan Wanprestasi dengan sengaja atau lalai maka semuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, Menurut J Satrio (Satrio: 1999 hal 122). Dalam hal ini seperti yang terdapat pada pasal 1237 KUHPerdato ayat 2 yang menyatakan, Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya.

Pengertian perjanjian, Pasal 1313 KUHPerdato: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Untuk sahnya suatu persetujuan/perjanjian menurut hukum diatur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato"). Agar terjadi suatu persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1. Adanya kesepakatan para pihak; 2. Adanya kecakapan pihak yang membuat perikatan; 3. Adanya suatu pokok (obyek) tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.. Salah satu asas penting pada sebuah persetujuan/perjanjian (overeenkomst) adalah bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, serta harus dilakukan dengan jujur, itikad baik (good faith). Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal 1339 KUHPerdato: "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang". Jadi menurut hukum perjanjian jika salah satu pihak lalai atau dengan sengaja tidak menunaikan prestasi maka dapat dikatakan telah terjadi ingkar janji (wanprestasi). Yang berarti ada pelanggaran pada perjanjian, menyebabkan pihak yang dirugikan dapat melakukan pemanggilan/menegur dengan surat tertulis atau akta sejenis itu (somasi) sebanyak tiga kali. Jika tidak diindahkan atas peneguran tersebut, maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan.



### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil dan tuntutan Penggugat kecuali dalam hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa segala Eksepsi yang telah Turut Tergugat III kemukakan tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atau merupakan bagian dari Jawaban dalam Pokok Perkara, yang juga disampaikan pada Sidang hari ini Selasa tanggal 17 Mei 2022.
3. Bahwa terhadap hal-hal lain yang ditujukan kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat III tidak menanggapinya dan pada prinsipnya Turut Tergugat III tetap menolaknya.
4. Turut Tergugat III sebagai unsur suatu lembaga negara yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya akan tunduk dan taat pada Putusan Lembaga Peradilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan Putusan yaitu:

#### I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

#### II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

ATAU;

Apabila ada keputusan lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, jawaban Tergugat II sampai dengan Tergugat V dan jawaban Turut Tergugat III tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 24 Mei 2022, dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat V dan Turut Tergugat I masing-masing telah pula mengajukan Duplik tanggal 07 Juni 2022 yang kesemuanya baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy:

1. Fotokopi dan fotokopi, Surat Keterangan Menggarap Tanah Negara atas nama Ellendy Durut tanggal 6 Nopember 1980 mengetahui Kepala Desa Langkai No: 259/PEMV-f/1980 tanggal 8 Nopember 1980, diberi tanda bukti P-1
2. Fotokopi dan fotokopi, Surat Kuasa tanggal 01 Oktober 2013 dari 1. Ellendi Durut 2.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Arpina Nilam kepada Liderson Djundjang, diberi tanda bukti P-2
3. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pernyataan tanggal 01 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh 1. Ellendi Durut 2. Arpina Nilam, diberi tanda bukti P-3
  4. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pernyataan Tanah (SPT) nama pemilik Ellendi Durut, BA dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor: 140.594/745/KL-MTG/PEM tanggal 23 Oktober 2013, diberi tanda bukti P-4
  5. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pernyataan Tanah (SPT) nama pemilik Arpina Nilam dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor 140.594/746/KL-MTG/PEM tanggal 23 Oktober 2013, diberi tanda bukti P-5
  6. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 atas nama Drs Ellendi Durut sebesar Rp415.275 (empat ratus lima belas ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah), diberi tanda bukti P-6
  7. Fotokopi dan fotokopi, Tanda Terima 1. Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. Ellendi Burut 2. Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. Arpina Nilam dari Bpk Liderson dan yang menerima KASIH (Notaris & PPAT RA Setyo Hidayati,SH) tanggal 04-01-2005, diberi tanda bukti P-7
  8. Fotokopi dan fotokopi, Surat Keterangan Kematian Nomor 479/13/KL-MTG/2015 atas nama Ellendi Durut yang ditandatangani oleh Lurah Menteng tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda bukti P-8
  9. Fotokopi dan fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris tanggal Januari 2015 yang ditandatangani oleh 1. Arpina Nilam 2. AdyAriady 3. Juhu Permana 4. Deni Setiawan 5. Tedy Gunawan dikuatkan oleh Camat Jekan Raya Reg.No: 478/36/PEM-II/2015 tanggal 06-02-2015, diberi tanda bukti P-9
  10. Asli dan fotokopi, Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 23 Mei 2015 legalisasi Nomor: 4389/L/SH/2015 dihadapan Notaris PPAT RA Setyo Hidayati, SH, MH dan ditandatangani oleh ahliwaris, diberi tanda bukti P-10
  11. Fotokopi dan fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 14019 atas nama Pemegang Hak Ellendi Durut tanggal 26 Agustus 2015, diberi tanda bukti P-11
  12. Fotokopi dan fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 13991 atas nama Pemegang Hak Arpina Nilam tanggal, 13 Juli 2015, diberi tanda bukti P-12
  13. Asli dan fotokopi, Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 23 Mei 2015 legalisasi Nomor: 4389/L/SH/2015 dihadapan Notaris PPAT RA Setyo Hidayati, SH, MH dan ditandatangani oleh ahliwaris, diberi tanda bukti P-13
  14. Asli dan fotokopi, Daftar Pembayaran Pajak PBB tahun 213, 214 215 BPHTB dan Notaris RA. Setyo Widayati, SH MH, diberi tanda bukti P-14
  15. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Drs Ellendi Durut dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) sebesar Rp430.281,- tanggal pembayaran 17 Januari 2013, diberi

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda bukti P-15

16. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 An. Drs. Ellendy Durut dan Bukti Surat Tanda Terima Setoran (STTS) sebesar Rp.415.275,-, diberi tanda bukti P-16
17. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 An. Drs. Ellendy Durut sebesar Rp.410.275,-, diberi tanda bukti P-17
18. Fotokopi dan fotokopi, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2014 sebesar Rp.412.775 An. Ellendy Durut, diberi tanda bukti P-18
19. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 An. Arpina Nilam sebesar Rp.820.800,-, diberi tanda bukti P-19
20. Asli dan fotokopi, Kekurangan Pembayaran tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 sejumlah Rp. 4.186.080,-An. Arpina Nilam, diberi tanda bukti P-20
21. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Arpina Nilam Tahun 2014 sebesar Rp.837.216,- dan Tahun 2013 sebesar Rp.837.216,-, diberi tanda bukti P-21
22. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Arpina Nilam Tahun 2012 sebesar Rp.837.216,- dan Tahun 2011 sebesar Rp.837.216,-, diberi tanda bukti P-22
23. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Arpina Nilam Tahun 2010 sebesar Rp.837.216,-, diberi tanda bukti P-23
24. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 An. Arpina Nilam sebesar Rp.460.800,-, diberi tanda bukti P-24
25. Asli dan fotokopi, Rincian Kekurangan Pembayaran An. Arpina Nilam tahun 2015 sejumlah Rp.460.800,-, diberi tanda bukti P-25
26. Fotokopi dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Arpina Nilam Tahun 2015 sebesar Rp.460.800,-, diberi tanda bukti P-26
27. Fotokopi dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 An. Ellendy Durut sebesar Rp.463.125,-, diberi tanda bukti P-27
28. Asli dan fotokopi, Rincian Kekurangan Pembayaran An. Ellendy Durut tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 sejumlah Rp.2.361.938, diberi tanda bukti P-28
29. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Ellendy Durut Tahun 2014 sebesar Rp.472.387 dan Tahun 2013 sebesar Rp.472.387,-, diberi tanda bukti P-29
30. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Ellendy Durut

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2012 sebesar Rp.472.387,- dan Tahun 2011 sebesar Rp. 472.387,-, diberi tanda bukti P-30

31. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Ellendy Durut Tahun 2010 sebesar Rp.472.387,-, diberi tanda bukti P-31
32. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 An. Ellendy Durut sebesar Rp.260.000,-, diberi tanda bukti P-32
33. Tindakan dan fotokopi, Rincian Kekurangan Pembayaran An. Ellendy Durut BA tahun 2015 sejumlah Rp.260.000,-, diberi tanda bukti P-33
34. Asli dan fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 An. Drs. Ellendy Durut sebesar Rp.721.381,-, diberi tanda bukti P-34
35. Asli dan fotokopi, Rincian Kekurangan Pembayaran An. Drs. Ellendy Durut tahun 2011, 2015 sebesar Rp.1.358.197,-, diberi tanda bukti P-35
36. Asli dan fotokopi, Rincian Kekurangan Pembayaran An. Drs. Ellendy Durut tahun 2014 sebesar Rp636.816,-, diberi tanda bukti P-36
37. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB) Atas nama Ellendy Durut Tahun 2011 sebesar Rp636.815,-, diberi tanda bukti P-37
38. Asli dan fotokopi, Pembayaran BPHTB An. Ellendy Durut sebesar Rp54.715.455,-, diberi tanda bukti P-38
39. Asli dan fotokopi, Pembayaran BPHTB An. Arpina Nilam sebesar Rp14.457.600,-, diberi tanda bukti P-39
40. Asli dan fotokopi, Kuitansi pembayaran DP biaya pengurusan proses hak atas tanah yang terletak di Jalan RTA Milono Palangka Raya An Ellendy dan Arpina tanggal 27 April 2015 sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari Bpk Liderson yang menerima Kasih dari Kantor Notaris, diberi tanda bukti P-40
41. Asli dan fotokopi, Resume Mediasi diajukan dalam mediasi perkara perdata No. 50/Pdt.G/2022/PN.Plk tanggal 12 April 2022 yang ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Tergugat II, IV dan V, diberi tanda bukti P-41
42. Asli dan fotokopi, Resume Perkara No. 50/Pdt.G/2022/PN.Plk yang ditandatangani oleh Elisana (Tergugat I) tanggal 11 April 2022, diberi tanda bukti P-42
43. Fotokopi dan fotokopi, Bukti Percakapan Via aplikasi Whatapp tanggal 30 Nopember 2011 s/d 01 Desember 2021, diberi tanda bukti P-43
44. Fotokopi dan fotokopi, Foto 20140423\_133944 created 25 November 2020 modified 23 April 2014 accessed 07 Desember 2021, diberi tanda bukti P-44

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat yang

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli, kecuali P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-15, P-18, P-19, P-26, P-27, P-43, dan P-44 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. MOHAMMAD NUR AULIA

- Bahwa Saksi pernah bekerja dengan anak Penggugat pada tahun 2005 sebelum menjadi ASN di Dinas Pendapatan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah pada tahun 2010;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di toko Marcel, anak Penggugat;
- Bahwa sejak kenal dengan anak Penggugat, Saksi sering bertemu Penggugat dan ke rumah Penggugat setiap natalan dan sering bertemu dengan Penggugat apabila ada acara;
- Bahwa Saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk bantu memasarkan dan menjual tanah sebelah toko Gemilang penjual bahan bangunan seharga Rp14.000.000.000,00 (empat belas milyar) sekitar tahun 2015-2016 tapi tanah tersebut tidak berhasil Saksi jualkan;
- Bahwa tanah yang diminta Penggugat untuk dipasarkan dan dijual terletak di belakang Kantor Pos Jalan RTA Milono, samping Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan fotokopi peta bidang yang lokasinya di sebelah Kantor Pos Jalan RTA Milono dan di belakangnya ada rumah;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang ditawarkan pada tahun 2016 itu sudah bersertifikat;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Penggugat sendiri yang mengurus semua surat-surat tanah sampai jadi sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pengurusan pajak;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu Penggugat mengurus di BPN;
- Bahwa Saksi pernah ke rumah Penggugat, Penggugat tidak ada menceritakan kalau rumah tersebut sudah ada pihak yang mau membeli;
- Bahwa Saksi pernah melihat sekilas surat kuasa yang intinya bahwa yang punya tanah memberikan kuasa penuh kepada Penggugat waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang memberi kuasa tersebut;
- Bahwa Saksi hanya pernah dengar salah satu anak-anak pemberi kuasa yaitu nama Arpete Nilam, tapi Saksi tidak tahu peranan Arpete Nilam dalam penjualan tanah itu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Arpete Nilam karena ia pernah menjual tanah kepada ibu Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah diajak ke notaris;

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pokok perkara antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi menegaskan hubungan hukum antar Penggugat dengan Alm. Elendy Durut dan Alm. Arpina Nilam adalah Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa yang dinyatakan dalam Surat Kuasa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat P-10, saksi menerangkan benar Saksi pernah melihat surat tersebut yang ditunjukkan Penggugat. Saksi tidak melihat halaman tandatangan di notaris;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat P-2, Saksi menerangkan pernah melihat surat itu;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat P-3, Saksi menerangkan belum pernah melihat surat itu;

## 2. CHRISTIAN ROMMEL KAHARAP, S.T.

- Bahwa Saksi diminta oleh anak Penggugat, Pak Kristian untuk mengawal Penggugat melakukan pembayaran pada tahun 2015;
- Bahwa hubungan dengan anak Penggugat adalah sebatas hubungan kerja saja;
- Bahwa Saksi ditelepon oleh anak Penggugat untuk menjemput Penggugat di rumahnya untuk menemani Penggugat ke Dispenda Kota Palangka Raya di Jalan Yos Sudarso untuk membayar BPHTB;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat membawa uang dalam plastik hitam dalam jumlah yang cukup banyak, kemungkinan seratusan juta rupiah saat itu, pulangnya uang sudah kosong karena sudah dibayarkan melalui loket;
- Bahwa pembayaran tersebut untuk pembayaran BPHTB tanah di sebelah toko Gemilang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tanah di sebelah Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi dua kali menemani Penggugat membayar BPHTB;
- Bahwa pengawalan yang kedua, Saksi menjemput Penggugat lagi, Penggugat membawa uang dengan nilai puluhan juta rupiah, dan pulangnya uang tersebut sudah kosong;
- Bahwa jeda waktu antara pengawalan Penggugat yang pertama dengan pengawalan kedua yaitu sekitar 1 bulan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat P-39 yang diperlihatkan dipersidangan;

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bukan orang yang menyediakan jasa pengawalan, Saksi hanya sebagai teman anak Penggugat yang diminta mengawal Penggugat karena anak Penggugat berhalangan, jadi Saksi yang diminta menemani Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat yang diurus oleh Penggugat, Saksi hanya diminta untuk melakukan pengawalan saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara pembayaran BPHTB itu dengan perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Surat Kuasa atau Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan pendapatnya di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. OKTARIANUS KURNIAWAN, S.H., M.Kn.

- Bahwa kepada Ahli ditunjukkan Bukti P-10 dan P-13;
- Bahwa Ahli membidangi hukum perdata di Fakultas Hukum Universitas Palangka Raya terkait dengan perjanjian dan Hak Kebendaan;
- Bahwa menurut Ahli, Surat Kuasa yang pertama dan yang pembaharuan yang ditunjukkan kepadanya sudah memenuhi kaidah Pasal 1320 KUH Perdata, artinya sudah terpenuhi baik dari segi subjek maupun objek. Ditambah lagi dalam surat pembaharuan kuasa ini ada diketahui oleh notaris yaitu Legalisasi Notaris dan sangat terpenuhi sebagai perjanjian ditambah lagi para ahli waris ada menandatangani;
- Bahwa menurut Ahli, pemberi kuasa bisa melakukan pembaharuan kuasa apabila pemberi kuasa meninggal dunia atau tidak cakap menurut hukum;
- Bahwa menurut Ahli, Bukti P-2 dibuat pada tahun 2013 dan pembaharuannya dibuat pada tahun 2015 karena pemberi kuasa meninggal dunia, kemudian Ahli Warisnya memperbaruinya;
- Bahwa menurut Ahli, apabila dalam surat kuasa ini dilegalisasi dan pembaharuan surat kuasa itu ditandatangani oleh ahli waris maka surat pembaharuan kuasa tersebut mengikat para ahli waris;
- Bahwa menurut Ahli bila Ahli Waris sudah tanda tangani surat pembaharuan kuasa dihadapan notaris dan sudah dijelaskan isi surat pembaharuan surat kuasa itu maka ahli waris menyetujui dan mengikat kepada semua ahli waris yang menandatangani kuasa tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, kuasa bisa berhenti apabila pemberi kuasa meninggal dunia, tetapi apabila semua ahli waris menandatangani surat kuasa pembaharuan, maka hak dan kewajiban yang tertera dalam surat kuasa itu jatuhnya kepada ahli waris untuk melaksanakan hal tersebut;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa menurut Ahli, dalam Surat Perjanjian Penggugat ini sudah tertuang syarat subjektifnya, dalam hal ini pemberi kuasa dan penerima kuasa;
- Bahwa menurut Ahli, apabila dalam surat kuasa yang telah dilegalisasi oleh notaris dan dalam legalisasi itu memasukan semua Ahli Waris atau 5 orang plus Liderson maka otomatis semua Ahli Waris dalam legalisasi tersebut memahami dan menyetujui surat kuasa tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, legalisasi dan *waarmeking* tidak sama, legalisasi adalah surat kuasa yang dibuat oleh pihak dan diminta legal kepada pejabat berwenang dan dibacakan seperti yang tertera disini maka surat tersebut berubah menjadi perjanjian;
- Bahwa menurut Ahli, dalam hal legalisasi dokumen yang diminta oleh pihak kepada pihak berwenang yang memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata maka dokumen tersebut menjadi akta otentik sehingga mengikat semua para pihak yang menandatangani;
- Bahwa menurut Ahli, surat kuasa adalah akta atau surat, dalam hal surat kuasa ini apabila melihat kewajiban yang tertera dalam surat kuasa Penggugat tersebut maka telah memenuhi unsur akta, bentuk surat inilah yang mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa menurut Ahli, kapan mulai dan kapan berakhirnya perjanjian dalam surat kuasa ini adalah dalam hal ini kedua belah pihak karena dalam perjanjian ini adalah unsur kedua belah pihak menentukan berlakunya perjanjian dalam surat kuasa karena berakhirnya surat kuasa apabila si pemberi kuasa meninggal dunia atau si penerima kuasa mengembalikan hak tersebut atau telah melaksanakan apa yang ada dalam surat kuasa tersebut;
- Bahwa menurut Ahli, apabila si pemberi kuasa telah meninggal duni tetapi surat kuasa sudah dilegalisasi oleh notaris dan menjelaskan tujuan dari kuasa tersebut dan ditandatangani oleh ahli waris maka otomatis para ahli waris menyetujui surat kuasa tersebut;
- Bahwa menurut Ahli dalam hal surat kuasa asal muasalnya adalah perjanjian untuk mengikat kedua belah pihak apa yang diperjanjikan, dalam hal memang judulnya surat kuasa tetapi isinya adalah perjanjian, ada hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa menurut Ahli, pengaturan tentang prestasi-prestasi masing-masing pihak secara seimbang dalam hal perjanjian apabila sudah terpenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, dimana dalam hal ini masalah hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka sahlah perjanjian tersebut, karena hak dan kewajiban para pihak telah dirapatkan dan disetujui;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Ahli, Surat Kuasa tersebut adalah perjanjian, sebenarnya hanya kop surat saja yang membedakan;
- Bahwa menurut Ahli, surat kuasa tidak bisa diwariskan apabila si pemberi kuasa sudah meninggal dunia, tetapi apabila dalam surat kuasa itu ada pihak lain yang menyetujui atau tanda tangani maka otomatis surat kuasa tersebut turun kepada ahli waris;
- Bahwa dikaitkan dengan kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 BW, klausul-klausulnya masuk dalam Pasal 1320 BW, tetapi titelnya bukan perjanjian melainkan surat kuasa, ada konsensus mengikatkan diri para pihak, menurut Ahli, hal itu bisa sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga perjanjian mereka itu merupakan undang-undang bagi mereka;
- Bahwa menurut Ahli pembaharuan surat kuasa yang kedua inilah yang menjadi pegangan bagi para pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy:

1. Fotokopi dan fotokopi, Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 6271031006710005 atas nama Adi Ariady, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi dan fotokopi, Kartu Keluarga No. 6271030207090002 atas nama kepala keluarga Adi Ariady, diberi tanda bukti T.I-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan kesemuanya tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy:

1. Asli dan fotokopi, Surat Kuasa dan Surat Pernyataan dari Ellendi Durut dan Arpina Nilam kepada Liderson Djundjang tanggal 01 Oktober 2013, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-1;
2. Fotokopi dan fotokopi, Pembaharuan Surat Kuasa tanggal 23 Mei 2015 dari Arpina Nilam kepada Liderson tanggal 23 Mei 2015 Legalisasi Nomor: 4389/L/SH/2015 ditanda tangani oleh Notaris R.A. Setiyo Hidayati, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-2;
3. Asli dan fotokopi, Kwitansi telah terima dari Ellendy Durut uang sejumlah Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pinjaman sementara untuk pembayaran pembuatan sertifikat tanah di Kantor Agraria di P. Raya an. Ellendy Durut, SPT No. 140.954/745/KL-MTG/PEM dan Ny. Arpina Nilam SPT No. 140.594/746/KL-MTG/PEM tanggal 27 Nopember 2014 tanda terima Liderson Djunjang, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-3;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Asli dan fotokopi, Kwitansi telah terima dari Bpk. Liderson uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP biaya pengurusan proses ha katas tanah yang terletak di Jl. RTA. Milono Palangkaraya an. Ellendy dan Arpina tanggal 27 April 2015 yang menerima Kasih (Notaris R.A. Setiyo Hidayati), diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-4;
5. Asli dan fotokopi, Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 48 tanggal 23 Mei 2015, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-5;
6. Asli dan fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 31 Januari 2015, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-6;
7. Asli dan fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 16 Maret 2017, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-7;
8. Asli dan fotokopi, Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 30 Juni 2021, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-8;
9. Legalisir dan fotokopi, Surat Keterangan Kematian Nomor 141/103/KL-MTG/II/2021 atas nama Ellendy Durut tanggal 1 Juli 2021, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-9;
10. Asli dan fotokopi, Surat Keterangan Kematian Nomor 472.12/32/KL-MTG/III/2017 atas nama Arpina Nilam tanggal 14 Maret 2017, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-10;
11. Fotokopi dan fotokopi, surat kepada Liderson Djundjang Nomor: B/105/III/RES.1.11/2022/Ditreskrimum tanggal 01 Maret 2022 perihal pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan yang ditandatangani oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum, diberi tanda bukti T-II, III, IV, V-11;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat yang asli, kecuali T-2 dan T-11 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut

## 1. INDRA PARTANA TUMON

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, III, IV dan V
- Bahwa saksi tinggal di Jalan RTA Milono sejak tahun 1990, tetangga dengan Ellendy Durut;
- Bahwa Saksi mengenal Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) orang tua dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat V sebagai saudara dari Arpina Nilam (Alm) orang tua dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nama-nama anak dari Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) yaitu Pertama Adi (Alm), Kedua Juhu, Ketiga Deni dan Empat Teddy.
- Bahwa Saksi sebaya dan merupakan teman sekolah Juhu, Teddy anak yang terkecil, dulu saat masih SMA saksisering ke rumah Juhu dan saat itu Teddy dalam keadaan sehat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Elsiana atau Tergugat I;
- Bahwa Ellendy Durut (Alm) meninggal dunia pada tahun 2015;
- Bahwa Arpina Nilam juga sudah meninggal dunia pada tahun 2017, tahun yang sama dengan meninggalnya anak pertama mereka Adi mantan suami dari Tergugat I;
- Bahwa Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) benar memiliki tanah dan Rumah di Jalan RTA. Milono berdekatan dengan tanah Saksi;
- Bahwa rumah Saksi terletak di seberang jalan dari rumah Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa saat ini tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah dikuasai oleh orang lain karena sudah dijual;
- Bahwa bangunan rumah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah dibongkar oleh pemilik yang baru kalau tidak salah mereka Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mana yang duluan berdiri Toko Gemilang atau yang di tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang transaksi antara Toko Gemilang dengan Ahli Waris Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah jadi milik Toko Gemilang karena melihat sudah dibersihkan bulan kemarin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perjanjian, Saksi Hanya menerangkan bahwa Adi, Juhu, Deni, Tedi ini benar-benar anak dari Ellendy Durut almarhum;

## 2. SIMPEI

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat.
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, III, IV dan V
- Bahwa saksi tinggal di Jalan RTA Milono, tetangga dengan Ellendy Durut;
- Bahwa Saksi mengenal Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) orang tua dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat V sebagai saudara dari Arpina Nilam (Alm) orang tua dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV
- Bahwa nama-nama anak dari Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) yaitu Pertama Adi (Alm), Kedua Juhu, Ketiga Deni dan Empat Teddy.

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Elsiana atau Tergugat I;
- Bahwa Ellendy Durut (Alm) meninggal dunia pada tahun 2015;
- Bahwa Arpina Nilam juga sudah meninggal dunia pada tahun 2017, tahun yang sama dengan meninggalnya anak pertama mereka Adi mantan suami dari Tergugat I;
- Bahwa Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) benar memiliki tanah dan Rumah di Jalan RTA. Milono bertetangga dengan Saksi;
- Bahwa rumah Saksi terletak di seberang jalan dari rumah Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm), saksi di Jalan Bama Raya;
- Bahwa saat ini tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah dikuasai oleh orang lain karena sudah dijual;
- Bahwa bangunan rumah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah dibongkar oleh pemilik yang baru kalau tidak salah mereka Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mana yang duluan berdiri Toko Gemilang atau yang di tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang transaksi antara Toko Gemilang dengan Ahli Waris Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm) sudah jadi milik Toko Gemilang karena melihat sudah dibersihkan bulan kemarin;
- Bahwa dulu pada saat dijual masih ada rumah, sekarang sudah dibongkar oleh pembeli, kalau tidak salah pembelinya adalah Toko Gemilang
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik Toko Gemilang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perjanjian, Saksi Hanya menerangkan bahwa Adi, Juhu, Deni, Tedi ini benar-benar anak dari Ellendy Durut almarhum;

### 3. RICHARD NOVA PATTIPEILOHY

- Bahwa Saksi menerangkan terkait pertemuan perwakilan dari Toko Gemilang yakni Saudara Iwan, atau sebelum terjadinya proses jual-beli dengan Ahli Waris dari Ellendy Durut (Alm) dan Arpina Nilam (Alm);
- Bahwa pada tahun 2021 ada pertemuan di rumah Tergugat III di Jalan RTA Milono dengan perwakilan dari pihak Gemilang yaitu Pak Haji Carlo;
- Bahwa pertemuan yang membahas tentang jual beli tanah tersebut yang hadir ada Tergugat III, perwakilan Pihak Saudara Iwan dan Saksi sendiri, jadi ada tiga orang;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat Penggugat sebelum, saat dan sesudah pertemuan tersebut;
- Bahwa Penggugat sama sekali tidak terlibat sama sekali dalam proses penawaran ataupun penjualan atas tanah yang menjadi objek dalam jual-beli ini;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya hubungan hukum, adanya perjanjian atau keterkaitan antara Penggugat dengan para Ahli waris yang menjadi Tergugat;
- Bahwa Saksi lupa bulan berapa pertemuan tahun 2021 itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapasitas Haji Carlo sebagai perwakilan dari Haji Iwan waktu jadi anggota Dewan.
- Bahwa Tergugat III berbicara dengan perwakilan Saudara Iwan sekitar selama 15 menit;
- Bahwa pembahasan dari pertemuan tersebut ada gambaran harga tanah sebesar 8,5 Milyar tapi untuk dealnya diharga berapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa kehadiran Saksi disitu karena diminta oleh Tergugat III untuk mendampinginya;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut Saksi tidak pernah mengikuti lagi pertemuan lainnya;
- Bahwa Penggugat sama sekali tidak terlibat dan tidak pernah hadir sejak pembicaraan awal terkait jual beli tanah ini;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui pertemuan Haji Karlo datang ke rumah Deni, saksi tidak mengetahui pertemuan ke rumah Juhu dan Teddi;
- Bahwa kapasitas Saksi sebagai teman Pak Deni diminta untuk mendampingi Pak Deni, karena pertemanan saja;
- Bahwa Saksi baru kenal Haji Karlo pada saat itu;
- Bahwa Haji Karlo hadir pada pertemuan itu;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui satu kali pertemuan itu saja, mengenai pertemuan di Buntok atau dimana lagi saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Toko Gemilang ini milik Saudara Iwan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saudara Iwan ini yang dimaksud sebagai Turut Tergugat II;
- Bahwa pembicaraan dalam pertemuan yang dimaksud membahas tentang jual beli tanah dan bangunan yang terletak di samping Toko Gemilang;
- Bahwa pemilik tanah yang dirembuk dalam jual beli tersebut adalah milik Ellendy Durut (Alm) Orang tua dari Pak Deni Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak tahu status tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada berapa Sertifikat diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama telah pula mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang memberikan pendapatnya di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. JULIUS INGGRIT PARLINDUNGAN SITUNGKIR, S.H.

- Bahwa kepada Ahli ditunjukkan Bukti T1, T2 dan T5 dan dibaca satu persatu oleh Ahli;
- Bahwa menurut Ahli setelah melihat Bukti T1, T2 dan T5, ini dokumen judulnya pembaharuan surat kuasa kemudian di halaman depan, halaman 1 itu ada stempel notaris, halaman kedua dan terakhir ada stempel notaris dan bagian belakang itu keterangan legalisasi, menurut Ahli ada kejanggalan dalam surat ini, karena ketika seorang meninggal maka terbuka waris, dan semua ahli waris mempunyai kedudukan yang sama sehingga ketika perjanjian atau dokumen ini dibuat, maka semua ahli-waris harus ada disebutkan di depan, karena posisi sama. Sehingga pemberi kuasa seharusnya itu ada 5 (lima) pihak, 5 (lima) orang karena posisi mereka sama sebagai ahli-waris. Kemudian yang menurut Ahli kurang tepat atau aneh, justru di belakangnya ada menyebutkan identitas ahli-waris lainnya, sementara komparasi atau komparan dalam surat itu harus jelas, apakah kedudukannya sebagai mewakili dirinya sendiri, apakah kedudukannya sebagai jabatan, apakah kedudukannya sebagai kuasa, maka Ahli melihat anak-anak Arpina Nilam sebagai Ahli waris disini tidak disebutkan kedudukannya mewakili kuasa lain atau tidak, tetapi di dalam keterangan legalisasi mereka disebutkan sebagai pihak, tetapi di depan tidak dimunculkan sebagai pihak;
- Bahwa menurut Ahli, kuasa belum tentu suatu perjanjian, perjanjian adalah perjanjian, kuasa pun ada namanya kuasa pengurusan, ada kuasa pemilikan, maka harus jelas disebut di dalamnya, apakah penerima kuasa itu hanya mengurus atau dia juga bisa melakukan tindakan pemilikan baik menjual maupun menjaminkan, itu tindakan pemilikan. Kalau melihat dokumen yang ada memang tersirat ada semacam perjanjian, tetapi kalau kita paksakan itu disebut sebagai sebuah perjanjian maka harus ada prestasi, dan prestasi itu harus terpenuhi supaya hak para pihak di dalam perjanjian itupun bisa dipenuhi;
- Bahwa menurut Ahli, kedudukan seseorang itu jelas apakah mewakili dirinya sendiri atau mewakili pihak lain, maka di dalam surat itu tidak disebutkan posisi pihak pertama mewakili ahli-waris lainnya, seharusnya karena kedudukannya sama maka merekapun harus sebagai komparan dalam perjanjian itu. Kecuali disebutkan bahwa Ibu Arpina Nilam itu bertindak dalam kapasitasnya mewakili diri sendiri atau misalnya selaku kuasa dari ahli-waris lainnya, tapi tidak ada dalam dokumen itu disebutkan, sehingga kalau tidak disebutkan, apakah Arpina Nilam melampaui kewenangannya? Biarlah majelis hakim yang menilai;
- Bahwa menurut Ahli, suatu dokumen itu perjanjian atau bukan, tidak ditentukan oleh notaris, legalisasi hanya menyempumakan alat bukti. Surat di bawah tangan

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



hanya ada 2 (dua) pembuktian, yakni formil dan materil, tetapi ketika dilegalisasi notaris maka dia menambah kekuatan pembuktian lahiriah. Artinya lahiriah, dokumen yang dari sampulnya pun terlihat dibuat oleh pejabat berwenang, maka dia tidak bisa diragukan keasliannya tetapi bukan menentukan apakah itu surat perjanjian atau bukan, bukan notaris yang menentukan, tetapi isinya;

- Bahwa menurut Ahli, pada dasarnya dokumen-dokumen tersebut tetap melekat tanggungjawabnya kepada pada penghadap;
- Bahwa menurut Ahli, setelah Ahli melihat bukti-bukti di awal tadi, melihat judulnya merupakan surat kuasa, tetapi ada kerancuan di dalamnya seolah-olah memang ada perjanjian. Makanya Ahli katakana ada kuasa pengurusan dan ada kuasa pemilikan, di dalam surat itu, ada disebutkan mungkin janji pemberian sesuatu, tetapi kemudian apakah janji itu bisa terpenuhi, tentunya harus ada prestasi yang dilakukan sehingga mungkin hak dan kewajiban para pihak di dalam surat itu bisa dilaksanakan;
- Bahwa menurut Ahli, terkait tidak disebutkannya sampai kapan pemberian kuasa ini, memang idealnya surat kuasa berketetapan waktu, melihat dokumen yang ada, tidak ada limit berlakunya kuasa. Sehingga seolah-olah pemberi kuasa itu mempunyai tanggung jawab sepanjang para pihak masih hidup, sepanjang prestasi itu tidak terlaksana maka seolah-olah tidak ada kepastian kapan berakhirnya surat kuasa, maka ketika pemberi kuasa meninggal dunia berdasarkan 1813 KUH Perdata, maka berakhir kuasa tersebut, salah satu syarat berakhirnya kuasa ketika pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dalam pengampuan maupun pailit, itu bunyi Pasal 1813 KUH Perdata, sehingga mungkin perlu dipertanyakan apakah kuasa itu masih berlaku dengan meninggalnya pemberi kuasa, diserahkan kepada Majelis Hakim untuk menilainya;;
- Bahwa menurut Ahli, terkait bukti surat tadi yang dilegalisasi itu dibenarkan dikeluarkan oleh notaris;
- Bahwa menurut Ahli, ketika pemberi kuasa meninggal dunia dan para ahli waris menyetujui untuk diikatkan maka wajib dijelaskan dan dibacakan di hadapan notaris;
- Bahwa setelah legalisasi muncul hak dan kewajiban bagi ahli waris yang mengikatkan diri;
- Bahwa menurut Ahli, hal prestasi bisa didapatkan apabila prestasinya sudah dilakukan oleh para pihak;
- Bahwa menurut Ahli, setelah melihat Surat Kuasa di awal, saya meragukan karena komparasi dalam perjanjian atau surat kuasa itu tidak menyebutkan semua ahli waris sebagai pihak di depan surat tersebut. Kalau saya yang membuat surat,



maka semua pihak yang bertanda tangan akan saya cantumkan pada halaman depan sebagai apa mereka dalam surat tersebut;

- Bahwa Ahli saat ini bekerja sebagai Notaris dan PPAT;
- Bahwa setelah melihat surat kuasa tadi, menurut Ahli Pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi karena di dalam komparasi perjanjian para pihaknya menurut kami tidak terpenuhi, karena hanya menyebutkan 2 (dua) pihak, seharusnya 5 (lima) orang itu yakni seluruh ahli waris disebutkan karena posisi dan kedudukannya sama. Seharusnya dalam pembaharuan Surat Kuasa posisi 5 orang ini disebutkan sebagai apa, karena sebagai Ahli waris mereka sama di depan hukum tapi di depan surat tersebut mereka tidak disebutkan hanya ada tanda tangannya saja. Seseorang yang bertanda tangan baik dalam surat kuasa atau perjanjian harus disebutkan sebagai para pihak, apa hak dia menandatangani di belakang kalau di depan surat tersebut tidak disebutkan sebagai apa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dan fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 45/2021, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi dan fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 46/2021, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi dan fotokopi, Kwitansi pembayaran bidang tanah SHM No 14019 sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Iwan Tjoesanto kepada Deni Setiawan dan Kwitansi pembayaran bidang tanah SHM No 15991 sebesar satu milyar rupiah dari Iwan Tjoesanto kepada Juhu Perna, diberi tanda bukti TT.I-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan kesemuanya tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi, Buku Tanah Hak Milik Nomor 13991 atas nama Iwan Tjoesanto jual beli tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda bukti TT.III-1
2. Asli dan fotokopi, surat tanggal 19 Oktober 2021 kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya yang bertanda tangan Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-2
3. Asli dan fotokopi, surat tanggal 19 Oktober 2021 kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya Hal Peralihan Hak atas Jual Beli An. Iwan Tjoesanto yang bertanda tangan Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-3
4. Fotokopi dan fotokopi, Kartu Tanda Penduduk NIK 6371050207550003 atas nama Iwan Tjoesanto, diberi tanda bukti TT.III-4



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dan fotokopi, Kuitansi terima dari Iwan Tjoesanto uang sejumlah Satu Milyar Rupiah untuk pembayaran Satu Bidang Tanah SHM No. 13991/MTG yang terletak di JL. Menteng I tanggal 19-08-2021 ditanda tangani oleh Juhu Pamana, diberi tanda bukti TT.III-5
6. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Iwan Tjoesanto, diberi tanda bukti TT.III-6
7. Asli dan fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 45/2021 tanggal 19 Oktober 2021 yang bertanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-7
8. Asli dan fotokopi, Buku Tanah Hak Milik Nomor 14019 atas nama Iwan Tjoesanto Jual Beli tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda bukti TT.III-8
9. Asli dan fotokopi, surat tanggal 19 Oktober 2021 kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya yang bertanda tangan Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-9
10. Asli dan fotokopi, surat tanggal 19 Oktober 2021 kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya Hal Peralihan Hak atas Jual Beli An. Iwan Tjoesanto yang bertanda tangan Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-10
11. Fotokopi dan fotokopi, Kartu Tanda Penduduk NIK 6371050207550003 atas nama Iwan Tjoesanto, diberi tanda bukti TT.III-11
12. Fotokopi dan fotokopi, Kuitansi terima dari Iwan Tjoesanto uang sejumlah Dua Milyar Rupiah untuk pembayaran Satu Bidang Tanah SHM No. 14019 yang terletak di JL. RTA Milono tanggal 19-08-2021 ditanda tangani oleh Deni Setiawan, diberi tanda bukti TT.III-12
13. Asli dan fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Iwan Tjoesanto, diberi tanda bukti TT.III-13
14. Asli dan fotokopi, Akta Jual Beli Nomor 46/2021 tanggal 19 Oktober 2021 yang bertanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Renny Ramona Tambunan, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti TT.III-14

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dilegalisir, dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat yang asli, kecuali TT.III-4, TT.III-5, TT.III-11, TT.III-12, tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 7 September 2022;

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, III, IV dan Tergugat V dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Persona.

- Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I dalam perkara aquo, yang mana Tergugat I sejak tanggal 1 Januari 2008 sebelum alm Ady Ariady, SE meninggal dunia, Tergugat I telah menyatakan Ady Ariady bukan suami Tergugat I lagi, sehingga apapun yang terjadi berhubungan dengan yang bersangkutan bukan menjadi hak dan tanggung jawab Tergugat I lagi, Tergugat I meninggalkan Ady Ariady dan menikah dengan laki-laki lain, bahwa alm Ady Ariady, SE adalah anak kandung dari alm Ellendy Durut dan alm Arpina Nilam yang telah memberikan Surat Kuasa kepada Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2013, obyek tanah yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya merupakan waris dari alm Ellendy Durut dan alm Arpina Nilam, dan seandainya alm Ady Ariady, SE masih hidup maka akan mendapat bagian hak waris yang bukan merupakan harta gono gini antara alm Ady Ariady, SE dan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat V sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat V, berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dimaksud ahli waris dari alm Arpina Nilam adalah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sedangkan Tergugat V tidak termasuk sebagai ahli waris dari alm Arpina Nilam tetapi adalah saudara kandung dari alm Arpina Nilam, maka Tergugat V bukan merupakan pihak yang berwenang atau mempunyai hak dalam proses jual beli tanah warisan dari alm Ellendy Durut dan alm Arpina Nilam;
- Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, karena alm Ellendy Durut dan alm Arpina Nilam selama hidup mereka tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

2. Eksepsi Obscur Libel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas, Penggugat menyebutkan gugatan cidera janji (wanprestasi), namun dokumen yang disebutkan Penggugat adalah surat kuasa bukan surat perjanjian;
- Bahwa obyek gugatan Penggugat tidak jelas, Penggugat menyebutkan gugatan wanprestasi akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan perjanjian mana yang menjadi obyek gugatan;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan hal-hal yang dinyatakan dalam posita dan diminta pada petitum, dalam gugatan Penggugat Tabel 1, Tabel 2 dan Tabel 3 menyebutkan total pengeluaran uang untuk pembayaran pajak PBB, pajak daerah, pembayaran BPHTB dan pembayaran ke notaris untuk pembuatan akta tanah, akan tetapi tidak menjelaskan secara rinci pajak PBB dan pajak daerah apa dan bulan berapa, Penggugat pada petitum gugatannya menyebutkan sah berharga sita jaminan terhadap harta Para Tergugat tanpa memberikan rincian secara jelas harta apa yang akan ditetapkan dalam sita jaminan;

Menimbang bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, III, IV dan Tergugat V tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan didalam repliknya, selanjutnya Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai uraian eksepsi yang menyatakan Penggugat keliru menarik Tergugat I dalam perkara aquo, yang mana Tergugat I sejak tanggal 1 Januari 2008 sebelum alm Ady Ariady, SE meninggal dunia, Tergugat I telah menyatakan Ady Ariady bukan suami Tergugat I lagi, Majelis mencermati juga dari jawaban Tergugat I yang menyatakan selama proses jual beli sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), Tergugat I tidak pernah berkomunikasi dengan Tergugat II, III dan Tergugat IV yang merupakan ahli waris dari alm Arpina Nilam dan alm Ellendy Durut terkait jual beli dua bidang tanah, dan tidak pernah berkomunikasi dengan pihak pembeli selaku Tergugat II, komunikasi kepada ahli waris Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia terkait proses jual beli hanya dilakukan oleh Notaris Reny Ramona Tambunan (Turut Tergugat I) dan Deni Setiawan (Tergugat III) kepada anak kedua dari Ady Ariady dan Tergugat I yaitu Monica Adystia, demikian pula saat penandatanganan AJB yang dilakukan di hadapan Notaris Reny Ramona Tambunan (Turut Tergugat I), dihadiri dan ditandatangani oleh ahli waris dari Ellendy Durut dan Arpina Nilam yaitu:

1. Almarhum Ady Ariady diwakili oleh ahli warisnya yaitu anak pertama dan anak kedua Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia.
2. Juhu Permana (Tergugat II).
3. Deni Setiawan (Tergugat III).
4. Tedy Gunawan (Tergugat IV).

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam repliknya Penggugat menanggapi bahwa Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak berperkara aquo, karena isteri sah dari Ady Ariady, dan sewaktu membagi hasil penjualan harta peninggalan (obyek sengketa), Ady Ariady baru meninggal dunia, sehingga yang berhak mewaris adalah Tergugat I beserta dengan keturunannya yaitu Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia yang diakui Tergugat I telah menerima pembagian uang dari hasil penjualan (obyek sengketa) sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan posita 7 yang menyatakan bahwa peralihan hak dengan Akta Jual Beli (AJB) dari Tergugat I, II, III dan IV kepada Turut Tergugat II dilakukan di hadapan Turut Tergugat I, Majelis melihat apakah Akta Jual Beli (AJB) tersebut benar dilakukan oleh pihak-pihak sebagaimana disebutkan dalam posita 7 tersebut, selanjutnya Majelis mencermati bukti surat Salinan Akta Jual Beli Nomor 45/2021 (bukti TT.I-1 dan bukti TT.III-7) dan Salinan Akta Jual Beli Nomor 46/2021 (bukti TT.I-2 dan bukti TT.III-14), dalam kedua bukti surat Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan kedua anak almarhum Ady Ariady yaitu Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia selaku penjual dengan Turut Tergugat II selaku pembeli;

Menimbang, bahwa dari bukti TT.I-1 dan bukti TT.I-2 tersebut, maka menurut Majelis pihak-pihak yang semestinya ikut pula digugat dalam perkara aquo adalah kedua anak almarhum Ady Ariady dengan Tergugat I yaitu Ade Christmas Oktavianus dan Monica Adystia tersebut karena ikut menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan oleh karena dalam obyek yang dijual dalam Akta Jual Beli adalah harta peninggalan Ellendy Durut dan Arpina Nilam yang turun kepada ahli warisnya yang salah satunya adalah Ady Ariady dan oleh karena Ady Ariady telah meninggal dunia dan obyek yang dijual merupakan harta gono (bawaan), maka yang berhak mewaris adalah anak-anak dari almarhum Ady Ariady dan bukanlah Tergugat I (isteri almarhum Ady Ariady), sehingga menurut Majelis Penggugat telah keliru menarik Tergugat I dalam perkara aquo, dengan demikian eksepsi dari Tergugat II, III, IV dan Tergugat V mengenai gugatan error in persona patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II, III, IV dan V mengenai gugatan error in persona karena Penggugat keliru menarik Tergugat I dalam perkara aquo telah dikabulkan oleh Majelis, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan error in persona telah dikabulkan maka Majelis tidak perlu memeriksa pokok perkara lebih lanjut, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka patut dan wajar apabila Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPerdara (BW), RBg dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II, III, IV dan V mengenai gugatan error in persona;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.474.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 19 September 2022, oleh kami, Boxgie Agus Santoso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Emi Kusumawati, S.H., M.H., dan Sumaryono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 15 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sopyani Devi, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, III, IV, V tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Emi Kusumawati, S.H., M.H.

Boxgie Agus Santoso, S.H., M.H.

Sumaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sopyani Devi, S.H.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp130.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp2.274.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp0,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp2.474.000,00;

(dua juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)